PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Sherbrooke

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

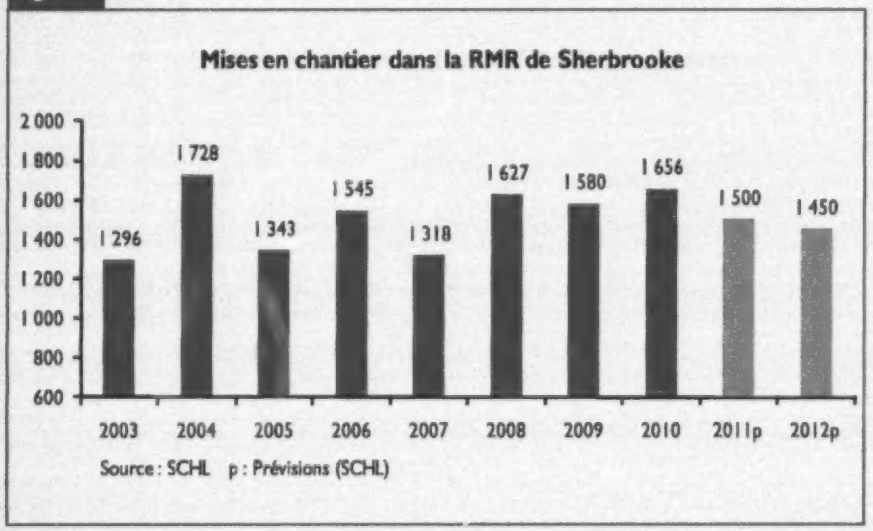
Date de diffusion : automne 2011

Vers une stabilisation en 2012[1]

Le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke a connu une légère baisse d'activité jusqu'à présent, et devrait ralentir encore jusqu'à la fin de l'année, avant de se stabiliser en 2012.

Les mises en chantier termineront 2011 par une baisse de 9 %, puis reculeront de 3 % en 2012. Effectivement, l'incertitude économique annule l'effet positif des faibles taux hypothécaires, et de nombreux ménages avaient devancé

Figure 1



[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2011.

Table des matières

1 Vers une stabilisation en 2012
2 Stabilité de l'emploi en 2012
2 Taux hypothécaires
2 Stabilité du solde migratoire
2 Stabilité des ventes MLS® en 2012
3 Baisse des mises en chantier en 2012
3 Légère détente du marché locatif
5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

leur achat en 2010, ce qui a réduit le bassin d'acheteurs potentiels par la suite. En ce qui a trait au nombre de transactions, on prévoit que le marché de la revente connaîtra une modeste diminution (moins de 1 %) d'ici à la fin de 2011 (1 725) et qu'il se stabilisera à la baisse en 2012 (1 700). Le marché demeurera équilibré, et les prix évolueront légèrement à la hausse.

Stabilité de l'emploi en 2012

Comme la plupart des régions québécoises, la RMR de Sherbrooke a regagné l'ensemble des postes perdus lors de la dernière récession. Cependant, après avoir connu une reprise vigoureuse de l'emploi à partir du printemps 2010, la grande région de Sherbrooke a subi un léger recul à ce chapitre depuis juin dernier, le nombre d'emplois y étant passé de 100 800, en juin, à 97 600, en septembre.

L'incertitude économique qui plane sur les marchés mondiaux pourrait affecter les perspectives sur le marché du travail, et le nombre d'emplois se stabilisera à 99 000 pour l'année 2011. En 2012, il se chiffrera à 100 000 dans la RMR de Sherbrooke, ce qui représente une augmentation de 1 % par rapport à 2011. La stabilité de l'emploi aura une influence positive sur le marché de l'habitation.

Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Stabilité du solde migratoire

En 2010, le solde migratoire de la RMR de Sherbrooke a atteint 1 866, un sommet historique. Ce haut niveau s'explique en grande partie par le nombre record d'immigrants, mais aussi par le pouvoir d'attraction qu'exerce Sherbrooke sur les habitants des autres régions du Québec.

Nous nous attendons à ce que ces deux éléments de la dynamique migratoire se maintiennent au cours des prochaines années. En effet, entre 52 500 et 55 000 immigrants pourraient s'installer sur le territoire québécois, et les changements démographiques observés à l'échelle provinciale auront sans aucun doute des incidences sur le bilan migratoire de la région de Sherbrooke, étant donné que la RMR reçoit chaque année de 2 à 3 % de ces immigrants. De plus, comme ce fut le cas en 2010, le territoire de la RMR continuera d'accueillir de nombreux Québécois d'autres régions.

Pour ces deux raisons, le bilan migratoire de la RMR de Sherbrooke sera comparable à celui des dernières années, se chiffrant à près de 1850 personnes en 2012. À court terme, ces nouveaux arrivants stimuleront sans aucun doute la demande d'habitations, surtout celles à vocation locative.

Stabilité des ventes MLS® en 2012[2]

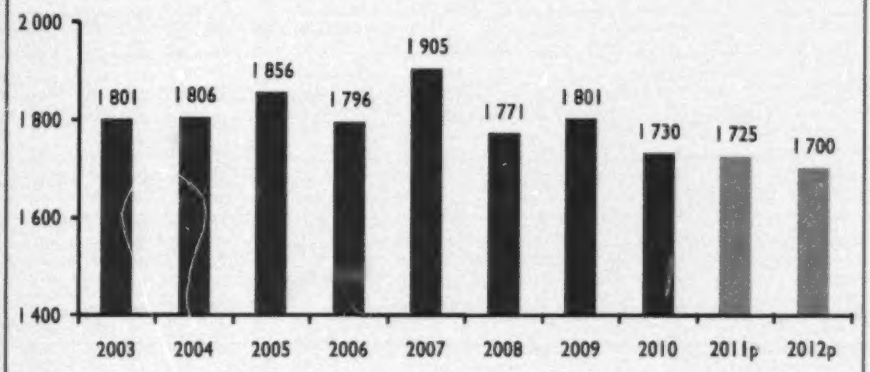
De janvier à septembre, les ventes MLS® ont accusé un repli de 1 % dans la région de Sherbrooke. Cette baisse peut s'expliquer par l'effet de devancement qui s'est produit en 2010 ainsi que par une légère augmentation des stocks non écoulés sur le marché du neuf. Ce léger recul se poursuivra au dernier trimestre, de sorte que 1 725 transactions MLS® auront été conclues à la fin de 2011, soit sensiblement le même total qu'en 2010.

En 2012, cette légère tendance à la baisse se poursuivra, et le nombre des ventes atteindra 1 700 (-1 %). Comme nous l'avons mentionné plus tôt, les ventes MLS® devraient profiter de la stabilité du marché de l'emploi, et des conditions de financement qui continueront d'être avantageuses pour les consommateurs sur le marché de l'habitation. Rappelons aussi que l'accroissement d'année en année du parc immobilier augmente du même coup le potentiel de ventes MLS® sur le territoire de Sherbrooke. Cependant, la tendance vers l'achat de constructions neuves, accentuée par une légère hausse du stock non écoulé, pourrait se traduire par une concurrence accrue de la part du marché du neuf envers celui de la revente et par une stabilisation de la demande dans ce dernier. En effet, il

[1] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 2

Ventes MLS® dans la RMR de Sherbrooke



Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)

ne faut pas oublier que la construction de jumelés et de maisons en rangée à prix abordable reste relativement forte à Sherbrooke.

Du côté de l'offre, le nombre d'inscriptions actives est demeuré stable pendant les trois dernières années. La stabilité de l'offre devrait se poursuivre en 2012; en effet, les acheteurs ont devancé leur achat en 2010 et n'envisagent pas de revendre.

La concomitance de ces facteurs (stabilité de la demande et de l'offre) se traduira par un marché qui demeurera équilibré en 2012. Le prix moyen devrait connaître une hausse moins importante qu'en 2011, et passer de 220 000 $ en 2011, à 230 000 $ en 2012, soit un gain de 5 %.

Baisse des mises en chantier en 2012

Les fondations de 1 197 logements ont été coulées dans la RMR de Sherbrooke entre le 1er janvier et le 30 septembre 2011. À ce rythme, nous prévoyons que la RMR conclura l'année 2011 avec 1 500 mises en chantier (-9 %). Cette baisse suit le sommet historique de 2010, année durant laquelle la construction de 1 656 habitations a été entreprise. Le climat d'incertitude économique, jumelé avec l'effet de devancement, influence à la baisse les mises en chantier durant l'année 2011, et cette tendance devrait se poursuivre en 2012. Nous nous attendons donc à 1 450 mises en chantier l'an prochain (-3 %).

La baisse en 2011 dissimule toutefois des réalités différentes : le nombre de mises en chantier de maisons individuelles régressera de 7 %, pour s'établir à 530, alors que celui des jumelés et maisons en rangée augmentera de 14 % et atteindra 360 et celui des appartements diminuera de 27 % et se fixera à 560.

Les résultats des derniers trimestres tendent à confirmer une perte de terrain de la maison individuelle au profit des jumelés et maisons en rangée, des produits généralement plus abordables.

Pour sa part, le segment des appartements s'est replié depuis 2011. En effet, pendant les trois premiers trimestres de 2011, il s'en est construit 28 % de moins qu'à la même période en 2010. Ce recul est largement attribuable au marché du logement coopératif, où l'activité varie d'année en année selon les besoins et les projets. Le segment des appartements locatifs, quant à lui, a également connu une baisse de 11 % par rapport à 2010, et il devrait s'y construire 420 unités en 2011. Étant donné l'augmentation du taux d'inoccupation, ce repli devrait se poursuivre en 2012 et atteindre 5 %; on entamera alors la construction de 400 logements locatifs. Enfin, le segment des copropriétés a lui aussi reculé depuis 2010, mais il évolue en dents de scie depuis quelques années. Nous estimons qu'il s'y construira 100 unités en 2011 et 150 en 2012.

Légère détente du marché locatif

Selon la dernière Enquête sur le marché locatif, menée en octobre 2010 par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a connu une autre hausse dans la RMR de Sherbrooke. Après avoir réalisé une progression de 1,1 point de pourcentage en 2009, pour atteindre 3,9 %, ce taux a continué d'augmenter et s'est établi à 4,6 % en 2010. Le marché locatif de la région se détend de manière plus marquée depuis quatre ans, en raison, principalement, d'un fort mouvement d'accession à la propriété. Signalons que l'augmentation de la taille du parc locatif a aussi contribué à la hausse du taux d'inoccupation, quoique dans une moindre mesure.

Comme nous l'avons indiqué précédemment, ce mouvement d'accession à la propriété a ralenti dans la RMR de Sherbrooke, sans toutefois se résorber complètement.

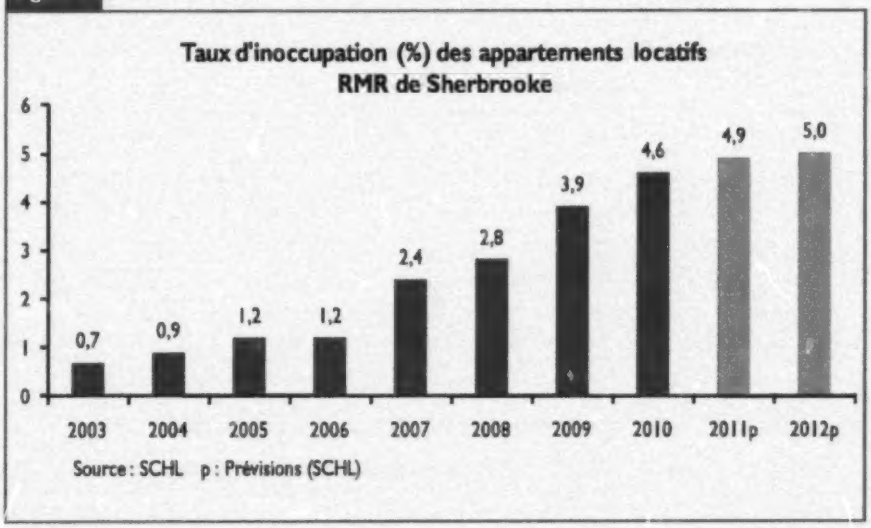
Cette situation contribuera donc à maintenir, voire à stimuler la demande d'unités locatives.

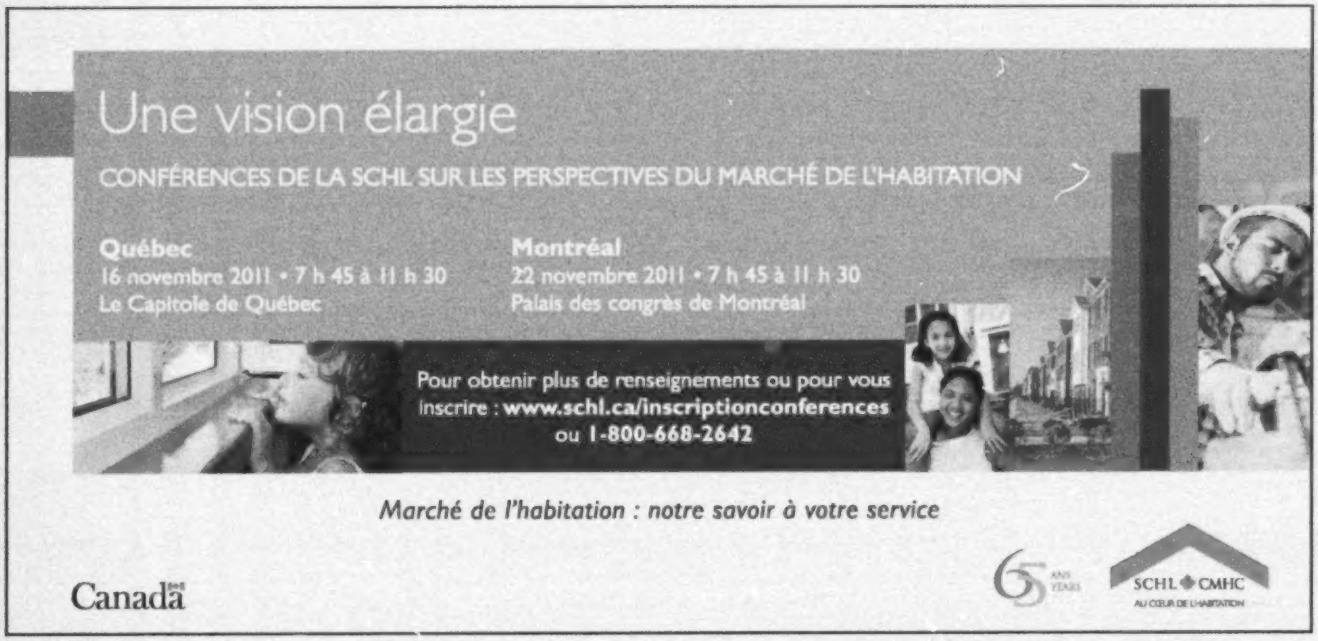
Le nombre record d'immigrants que la RMR de Sherbrooke a accueillis cette année et qu'elle accueillera en 2012 est un autre facteur important. La plupart de ces migrants seront à la recherche d'un appartement à leur arrivée, ce qui favorisera une fois de plus le marché locatif.

Malgré cette demande soutenue, il ne faut pas oublier que d'autres unités viendront s'ajouter au parc locatif et feront augmenter l'offre sur ce marché en 2012.

Les facteurs qui alimenteront la demande de logements locatifs cette année le feront également l'an prochain, si bien que le taux d'inoccupation devrait se stabiliser autour de 5 % en 2012. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres se chiffrera pour sa part à 580 $ cette année et à 595 $ en 2012.

Figure 3





Résumé des prévisions
RMR de Sherbrooke [1]
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 771	1 801	1 730	1 725	-0,3	1 700	-1,4
Inscriptions en vigueur MLS®	1 376	1 321	1 333	1 365	2,4	1 375	0,7
Prix MLS® moyen ($)	187 669	193 247	204 441	220 000	7,6	230 000	4,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	802	668	570	530	-7,0	500	-5,7
Logements collectifs	825	912	1 086	970	-10,7	950	-2,1
Tous types de logement confondus	1 627	1 580	1 656	1 500	-9,4	1 450	-3,3
Prix moyen ($) - excluant Magog							
Logements individuels	197 904	197 990	238 487	255 000	6,9	265 000	3,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	5,0	3,1	3,1	n.d.	-	n.d.	-
Marché locatif - excluant Magog en 2006							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	3,9	4,6	4,9	-	5,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	543	553	566	580	-	595	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,60	-	3,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,42	-	5,43	-
Nombre annuel d'emplois	94 300	96 800	92 600	99 000	6,9	100 000	1,0
Taux de chômage (%)	6,3	6,6	7,6	7,2	-	7,0	-
Migration nette	1 216	1 800	1 866	1 850	-0,9	1 850	0,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

(1) Selon la nouvelle définition de Statistique Canada, la RMR de Sherbrooke comprend la ville de Magog. Les statistiques en tiennent compte, excepté là où indiqué.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM). Prévisions SCHL (2011-2012).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

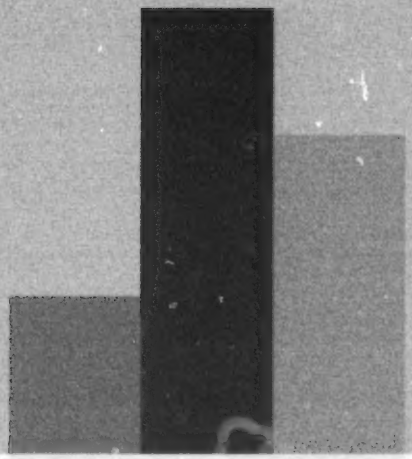
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

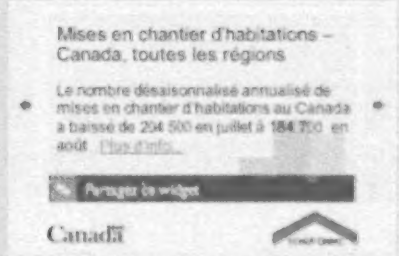
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64297_2011_B02